ISTANZA ESPERTO STIMATORE C.T.U.

RETTIFICA RELAZIONE INDAGINE PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA ***RGE 1095/2018***
*"BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA CONTRC*********

In merito alla LEGITTIMITA' EDILIZIO URBANISTICA , a seguito di ulteriori successivi approfondimenti, si integra e rettifica la Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio depositata il 25/11/2019 con le seguenti considerazioni :

REGOLARITA' EDILIZIA :

- L'edificio è stato realizzato con CONCESSIONE EDILIZIA N..238/C del 08.04.1984 (PROGETTO EDILIZIO PROT. N.19139 del 28.04.1983)
e successiva CONCESSIONE N.945/c del 19.09.1988 (PROGETTO PROT.N.204218 del 07.12.1987) per "Variante per completamento edificio"

- NON HA CONSEGUITO IL CERTIFICATO DI ABITABILITA'.
*Infatti quella indicata nella Relazione di C.T.U. del 25/11/2019 unitamente ai titoli edilizi riguarda altre due costruzioni limitrofe realizzate dalla stessa società*********

- Dall'esame del progetto edilizio prot. n.204218 del 07.12.1987 suindicato, emerge che lo stato dei luoghi attuale NON risulta conforme, per l'avvenuto accorpamento all'appartamento di due locali accessori destinati a "deposito attrezzi" che hanno comportato un abusivo aumento della Superficie Utile Lorda dell'Unità immobiliare abitativa.
(***Non*** *aumentano i mq effettivi dell'immobile considerati ai fini della stima)*

- Tale situazione edilizio-urbanistica, essendo avvenuta in epoca antecedente il 31.03.2003, come dimostrato dalla scheda planimetrica catastale del 03.10.1988, è possibile REGOLARIZZARLA mediante la procedura prevista all'art.40 della Legge 47 del 28.02.1985, da attuare entro 120 giorni dal decreto di assegnazione all'aggiudicatario dell'immobile, che consente di conseguire la Concessione in sanatoria.

La suddetta procedura, qualora sia dimostrata l'epoca dell'abuso antecedente al termine di cui sopra (31.03.2003), si ritiene che possa presumibilmente consentire anche la regolarizzazione di quanto già rilevato nella relazione di C.T.U. precedente del 25/11/2019 , ossia le modifiche distribuzionali interne, i manufatti abusivi in aderenza, la tettoia lato giardino (portico) nonchè la piscina, per le quali non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione, eventualmente desumibile mediante aerofoto.

Per l'attivazione della procedura dell'art.40 fino al conseguimento della Concessione in Sanatoria, si stima un COSTO GLOBALE (oblazione oneri concessori e onorari tecnico) di circa ***25.000 euro****.*

LA STIMA :
VALORE DI STIMA (C.T.U. del 25/11/2019) 799.000,00 euro

799.000,00 – 25.000,00 = 774.000,00

di cui **DEPREZZAMENTO del 15%** (riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale. Assenza di garanzia per vizi. Rimborsi eventuali spese condominio nel biennio prima della vendita) :

VALORE FINALE DI STIMA 657.900,00

Restano ferme tutte le altre considerazioni non in contrasto con le seguenti integrazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

Allego :

- Progetto edilizio
- Scheda planimetrica catastale del 03/10/1988
- Grafico dettaglio
- n. 2 Dettaglio prenotazione visura progetto

Roma 3 marzo 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Tiziana Brandi

Firmato Da: BRANDI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54be594de4a820367b490be05ca88736

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009